

Le volume de construction domiciliaire au Canada depuis 1935 a été énorme. Près de la moitié du stock actuel de maisons (environ 5,000,000) ont été construites depuis l'adoption de la première loi sur l'habitation; le tiers environ a été financé d'une façon ou d'une autre en vertu des lois sur l'habitation.

L'activité du gouvernement fédéral en vertu de la loi nationale sur l'habitation (1954) et de ses modifications est multiple.

*Assurance des prêts.*—Les prêts hypothécaires consentis par des prêteurs agréés à l'égard de maisons particulières neuves ou à loyer et de maisons existantes situées dans les régions approuvées de rénovation urbaine, peuvent être assurés. Le futur propriétaire, l'entrepreneur qui construit pour vendre ou pour louer, l'investisseur immobilier ou des groupes spéciaux comme les coopératives d'habitation et les cultivateurs peuvent normalement obtenir ces prêts des prêteurs agréés (banques à charte, compagnies d'assurance-vie, sociétés de fiducie et de prêt). L'emprunteur paie \$35 par logement à la S.C.H.L. lorsqu'il fait sa demande, pour payer les dépenses se rattachant à l'examen des plans et devis, à la détermination de la valeur d'emprunt et aux inspections de conformité. Le prêteur agréé exige que le propriétaire ou l'acheteur fournisse lui-même 5 p. 100 de la valeur de la maison. Le particulier peut fournir cette somme en argent ou partie en argent et partie en terrain et en travail; l'acheteur doit fournir la somme en argent ou en travail. Les règlements prescrivent que le service de la dette brute,—rapport entre les remboursements de capital, les intérêts et les taxes municipales d'une part et le revenu de l'emprunteur d'autre part,—ne doit pas dépasser 27 p. 100, bien que dans certains cas, on peut admettre un pourcentage plus élevé. L'emprunteur paie un droit d'assurance qui s'ajoute au montant du prêt et se répartit sur la durée de l'hypothèque; le droit varie de  $1\frac{3}{4}$  p. 100 à 2 $\frac{1}{2}$  p. 100 du prêt, suivant le genre de maison et la durée des avances hypothécaires.

Pour la construction de maisons particulières, les prêts peuvent atteindre 95 p. 100 des premiers \$13,000 de la valeur d'emprunt et 70 p. 100 du solde, mais ils ne doivent pas dépasser \$15,600 pour une maison de quatre chambres à coucher ou plus et \$14,900 pour une de moins de quatre chambres à coucher. Les prêts à l'égard des logements à loyer peuvent atteindre 85 p. 100 de la valeur d'emprunt, subordonnément aux mêmes maximums. Le prêt maximum dans le cas des maisons d'habitation collective est de \$12,000 par logement. Le remboursement du prêt s'étend habituellement sur 25 ans, mais peut durer jusqu'à 35 ans si le prêteur y consent; il se fait par mensualités égales, qui comprennent l'intérêt et le capital. Les paiements mensuels complets englobent un douzième de la valeur estimative des taxes municipales. Le taux d'intérêt maximum est fixé par le gouverneur en conseil; le 13 juin 1963, il a été réduit de 6 $\frac{1}{2}$  à 6 $\frac{1}{4}$  p. 100.

*Prêts directs.*—La S.C.H.L. peut effectuer des prêts directs à l'égard de maisons particulières ou à loyer. Les prêts sont accordés à tout futur propriétaire de maison admissible, mais les prêts directs aux constructeurs sont assujettis à la condition suivante: les maisons doivent être vendues d'avance à des acheteurs admissibles. Toutefois, la Société a été autorisée à offrir à l'automne 1963 et de nouveau en 1964 des prêts non assujettis à cette condition, aux fins du programme fédéral d'encouragement de la construction d'hiver; la mesure a pour objet d'assurer une réserve suffisante de fonds hypothécaires. A la fin de 1963, les prêts directs consentis par la Société totalisaient près de 1,900 millions de dollars et en juin 1964, le montant mis à la disposition de la Société sur le Fonds du revenu consolidé pour cette fin a été porté de deux milliards de dollars à deux milliards et demi.

La S.C.H.L. peut, sur décret du conseil, accorder des prêts à des organismes à but non lucratif et aux sociétés de logement à dividendes limités pour les aider à financer la construction d'habitations à loyer modique ou à acheter des immeubles pour les transformer en habitations à loyer modique. En plus des logements particuliers, la construction entreprise par les compagnies à but non lucratif peut comprendre des maisons de pension ou auberges en vue de loger les vieillards ou encore des particuliers ou des familles à revenu